

The image shows a modern, two-story apartment building with a light grey facade and a dark grey tiled roof. A prominent balcony with a wooden railing and a retractable awning is visible on the second floor. The building is situated on a grassy slope, and a stone wall is visible in the background. The sky is clear and blue.

aktiv.

Askjemveien 42B, 3158 ANDEBU

**Super selveierleilighet med
trappefri adkomst. Gode
solforhold, parkering i garasje,
gangavstand til sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 100 000,-
Omkostn.:	Kr 103 850,-
Total ink omk.:	Kr 4 203 850,-
Felleskostn.:	Kr 1 984,-
Selger:	Gerd Akerholt
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2017
BRA-i/BRA Total	85/90 kvm
Tomtstr.:	2696.6 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 218, bnr. 18
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1311250057

Super selveierleilighet med trappefri adkomst. Gode solforhold, parkering i garasje.

Velkommen til Askjemveien 42B - en super bolig hvor du får både i "pose og sekk" med både 2.etg beliggenhet, men også inngang fra bakkeplan. Her har man ikke sjenerende innsyn, man får fri utsikt og trappefri adkomst.

Leiligheten er fra 2017 og har lite bruksslitasje. Meget god planløsning med to soverom, romslig bad med plass til vaskemaskin og stor stue med åpen kjøkkenløsning. Her er det plass til mange møbleringsmuligheter og ved å sette opp en lettvegg kan man etablere ett soverom til.

Utgang til stor veranda. Her er det montert markise som gjør bruken mer allsidig i forskjellig vær - enten litt duskregn eller de varmeste sommerdagene og man har behov for skygge.

I felles garasjekjeller er det en parkeringsplass og romslig bod. Mulighet for å sette opp elbil-lader.

Velkommen inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Andre vedlegg	87
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, Soverom 1, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal:

Entré: 4,8 m²

Soverom 1: 7,2 m²

Bad: 5,6 m²

Stue/kjøkken: 48,8 m²

Soverom 2: 12,5 m²

Bod: 3,1 m²

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2696.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet.

Tomten er pent opparbeidet med gjerder, plen, blomsterkasser og sitteplass med levegg ved inngangdør.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Andebu med gangavstand til sentrum med butikker, skole, barnehage og kollektivtrafikk via gang og sykkelvei.

I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol og bensinstasjon for å nevne noe.

Det er også lysløype og fotballbane i nærheten med aktiviteter hele året. Det er heller ikke langt til flott natur hvor man kan gå rolige skogsturer eller ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken. Askjemvannet og Stålerødvannet er kun en 10 minutters kjøretur unna for fiske- og badeglade.

Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. 20 minutters kjøretur unna.

Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum i Sandefjord, eller Brygga i Tønsberg. Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé.

For den matglade er det flere gode restauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekanten i alle Vestfoldbyene.

Torp flyplass ligger ca. 20 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 15 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Det er også enkle veier til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.
Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av frittliggende småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vesteråt barnehage (1-2 år) ca. 0.3 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1.3 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2.4 km

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 0.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 15.8 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 19 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Andebu sentrum (Linje 124, 150) ca. 0.5 km

Tog: Stokke stasjon ca. 17.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2017 på et plan i byggets øverste etasje i horisontaldelt tomannsbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Sameiet har en felles garasjekjeller der leiligheten har 1 parkeringsplass og en bod på 5 m².

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Det er stedvis merker i dørkarmer etter rullator. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Dette er en forenklet tilstandsrapport som bare tar for seg de innvendige flatene tilknyttet denne leiligheten. For utvendig vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer vises til sameiets vedtekter og budsjetter.

UTVENDIG

Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme,

avhengig av temperatur og luftfuktighet. Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Balkongdør er justert etter befaring. Noe mindre sår i dør har behov for vedlikehold. Balkong på 15 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1 meter. Montert elektrisk markise. Platting ved inngangsparti på 5 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Levegger av stående kledningsbord. Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon, inspeksjonsluke i gavl. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av stål. Trinn montert for feier. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

INNENDIG

Flislagt gulv i entré. Øvrige gulv med parkett. Vegger og tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er ikke montert ildsted leiligheten. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er standard malte glatte dører.

VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående micro. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler i entré og bad/vaskerom. Panelovner i stue og kjøkken. Mulig for peisovn i stue. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i bod. Ekspansjonsventil er ført til bad. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Selveierleilighet i tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.04.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Tilsyn 09/4-2019 på det elektriske

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende rom som entré, stue/ kjøkken, 2 stk soverom, bad/vaskerom og bod.

Bod også i garasjekjelleren.

Standard

Velkommen til Askjemveien 42B - en super bolig hvor du får både i "pose og sekk" med både 2.etg beliggenhet, men også inngang fra bakkeplan. Her har man ikke sjenerende innsyn, man får fri utsikt og trappefri adkomst.

Leiligheten er fra 2017 og har lite bruksslitasje. Meget god planløsning med to soverom, romslig bad med plass til vaskemaskin og stor stue med åpen kjøkkenløsning. Her er det plass til mange møbleringsmuligheter og ved å sette opp en lettvegg kan man etablere ett soverom til.

Det er parkett på gulv om malte flater på vegger og i tak. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.

Med vinduet på kjøkkenet og vinduene i stuen har man lysinnslipp fra tre himmelretninger. Dette gir en svært lys og innbydende leilighet.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Dusjhjørne, servant i pen innredning og vegghengt toalett.

Det er utgang til stor veranda. Her er det montert markise som gjør bruken mer allsidig i forskjellig vær - enten litt duskregn eller de varmeste sommerdagene og man har behov for skygge. Ved inngangsdøren er det også en fin sittekrok bak skjermvegg.

Samlet har man sol fra morgen til kveld på de forskjellige uteplassene.

I felles garasjekjeller er det en parkeringsplass og romslig bod. Mulighet for å sette opp elbil-lader.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Andre utvendige forhold:

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon, inspeksjonsluke i gavl. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av stål. Trinn montert for feier. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det mangler musebånd i hjørnekaske. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i vegg over spisestuevindu. Merke i gulv på gjestesoverom etter blomsterpote. Glipe under gulvlister rundt pipe.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt

med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 på denne eiendommen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkl i felleskostandene.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasje kjeller. Klargjort for elbil-lader.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6263970-18

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler i entre og bad/vaskerom.

Panelovner i stue og kjøkken.

Mulighet for peisovn i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter

Kr 14 674

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (fellesløsning 1/6) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 899 168

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 596 670

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

83/852

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer; Div vedlikehold, litt sparing til maling, tv/internett, forsikring, strøm felles områder som ute og i garasje. Noe brøyting.

Betales hver 17. i mnd.

Styreleder opplyser om at på årsmøtet 23/4 -2025 ble det vedtatt at felleskostandene skal økes med 16% fra og med 1. juni 2025.

Det vil si at felleskostandene for denne seksjonen blir på kr 2 408,- fra 1.juni 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 984

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fagertun Hage;

Organisasjonsnummer

922688044

Om sameiet

Sameiet Fagertun Hage består av 10 eierseksjoner.

Styreleder er Glenn Isaksen.

Det er ikke revisor i sameiet, da dette ikke lenger er pliktig i små sameier. Styret fører regnskap for sameiet.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser om at på årsmøtet 23/4 -2025 ble det vedtatt at felleskostandene skal økes med 16% fra og med 1. juni 2025.

Det vil si at felleskostandene for denne seksjonen blir på kr 2 408,- fra 1.juni 2025.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres ved bruksoverlating.

Vedtekter/husordensregler

Husordensregler:

- Alle inngangsdører og port til garasjen, skal til enhver tid være låst.
- Bruk av åpen ild, samt røyking er forbudt i garasjeanlegget
- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget. Inkludert boder.
- Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig.
- Reparasjon av bil som medfører oljesøl eller annen tilsmussing, skal ikke utføres i garasjen eller på parkeringsplassene. Bilvask skal skje utenfor garasjen.
- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket, av sikkerhetsmessige grunner.
- Alle må se til at nedløp og renner holdes fri for løv og annet avfall for å hindre tette løp.
- Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill.
- Det er ikke tillatt med fasadeendringer, utbygginger eller liknende.
- Alle rom i leiligheten skal holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser. Det er ikke tillatt å kaste annet enn toalettpapir i toalettet.
- Beboere skal unngå støy mellom kl. 23.00 og 07.00. La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå så høyt at naboer sjeneres. Høylutt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.
- Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle naboer.
- Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, og lørdager mellom 09.00 - 16.00. Nødvendige arbeider utenfor disse tider må bare skje i begrenset omgang. Naboer bør varsles.
- Samtlige leiligheter er tilknyttet sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.
- Området rundt bodene må holdes ryddige og pene.

- Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene. Unntaket er bruk av stikkontakter i bod gang, disse er til bruk for alle.
- Sykler skal fortrinnsvis plasseres på eget anvist parkeringsplass i garasjen.
- Det er ikke tillatt å leke i garasjen.
- Det skal søkes styret ved evt. montering av ladepunkt til el-bil. Avlesning og fakturering av strøm til el-bil skjer 31. desember og 30. juni.
- Skader som påføres boligsameiet eller andre beboeres eiendeler, av beboer eller besøkende i sameiers leiligheter, er vedkommende sameiers ansvar.

Vedtekter:

Se vedlegg i salgsoppgave for vedtekter.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Brøyting / måking / klipp av gressplen av fellesareal går på rundgang eller så kan man betale for at noen gjør det. Koster ca 800,- pr sommer og ca 900,- pr vinter pr enhet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Fagertun Hage;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 18, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/218/18/2:

18.06.1935 - Dokumentnr: 9000057 - Bestemmelse om gjerde

Opprinnelig dok nr 900603/1935 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1936 - Dokumentnr: 9000039 - Erklæring/avtale

Plikt til å holde brønn teknet og forsvarlig inngjerdet

Opprinnelig dok nr 300463/1936 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2017 - Dokumentnr: 920050 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/852

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 9/11-2017 vedr. 2- mannsbolig 42 A og B.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.
Eiendommen har ikke vannmåler.
Det ligger offentlig ledningsnett over sameiets tomt.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Delareal: 145 m
Arealbruk: Friområde, Framtidig
KPFare: Flomfare
Bestemmelse Områdenavn: Fortetting Andebu
KPBestemmelse: Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Navn: Andebu sentrum
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.04.1986
Formål Annet friområde - Utdyp. Park, turvei, lekeplass
Delareal 2 552 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

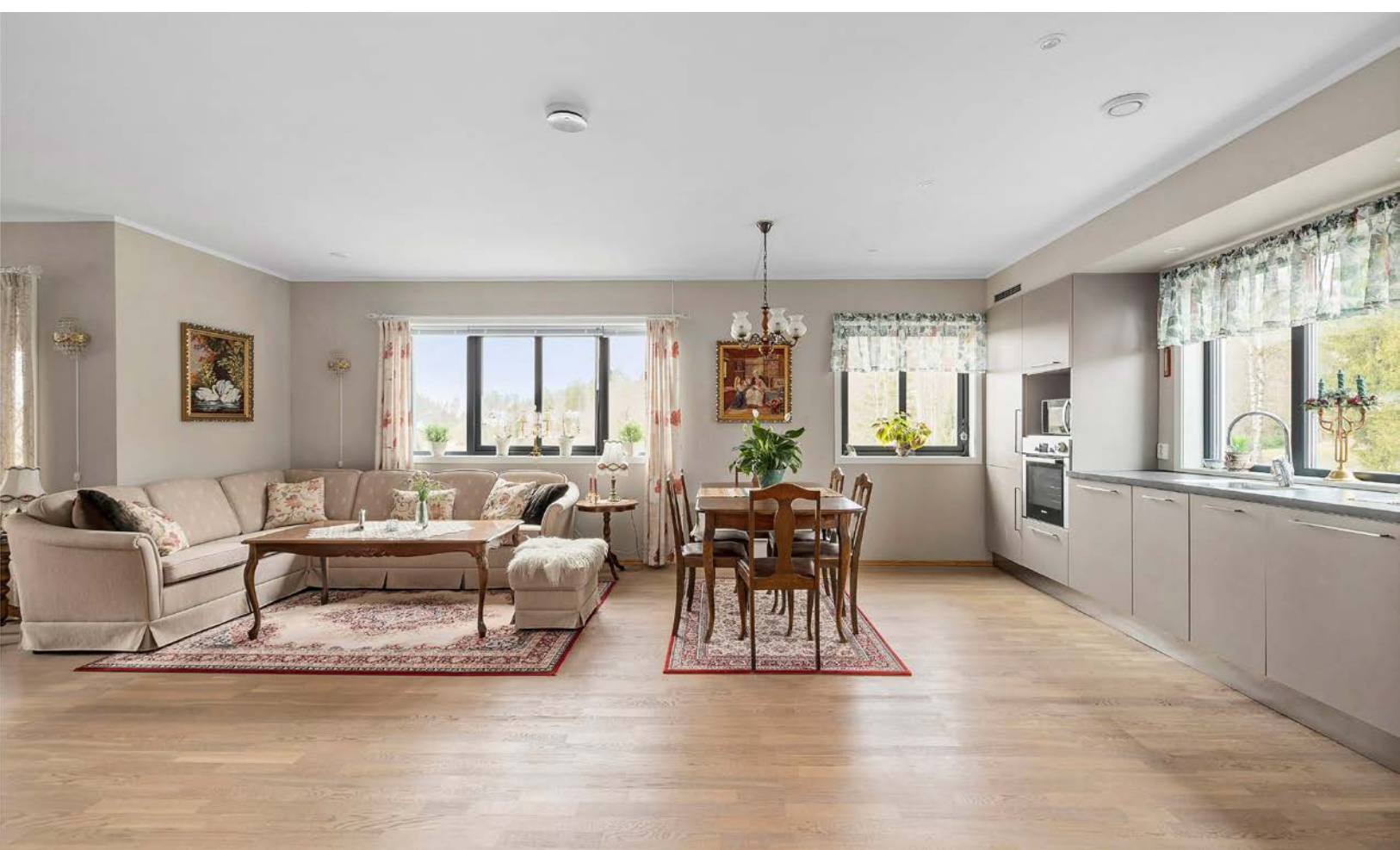
26.04.2025















Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.





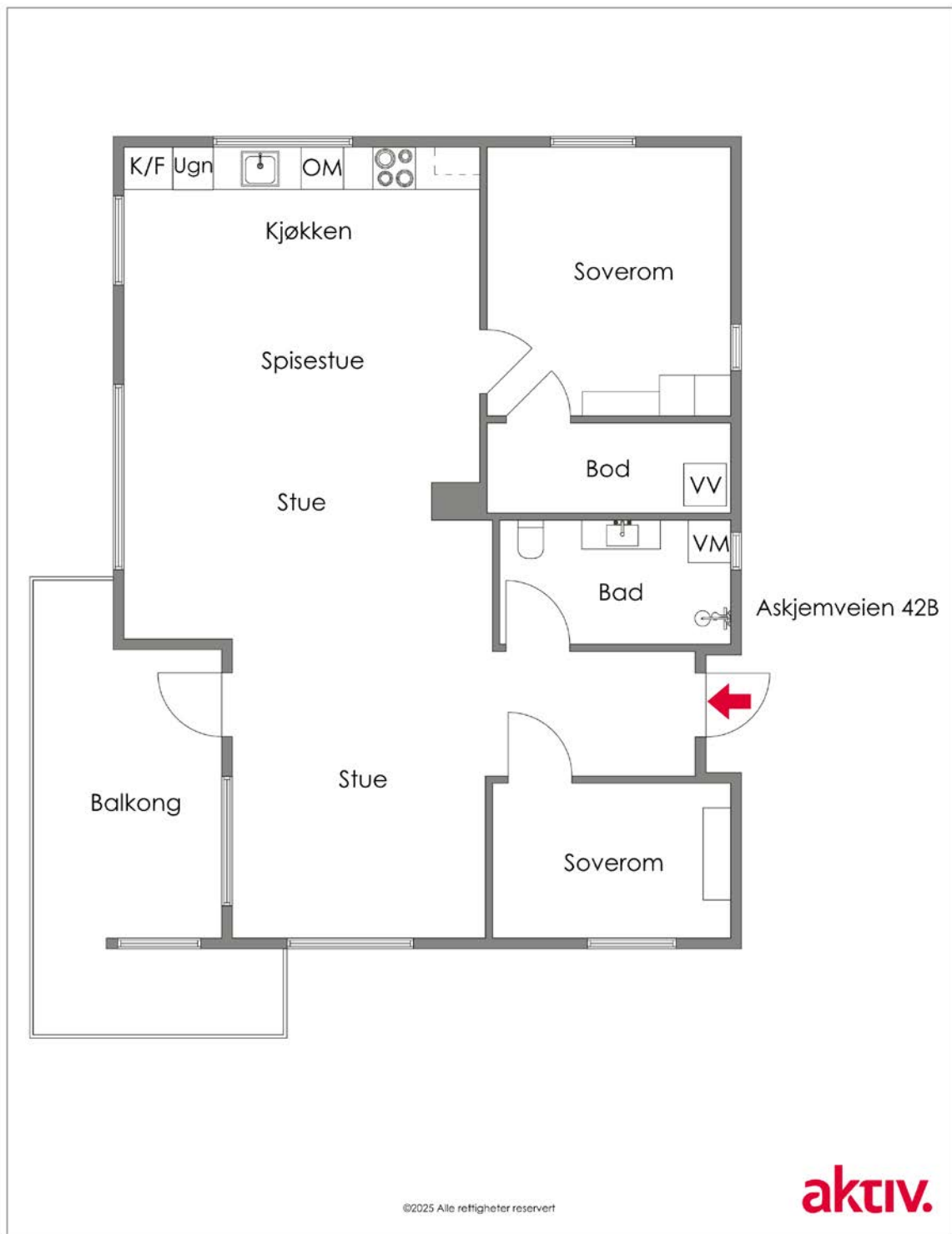
Tidløst bad med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Nabolagsprofil

Askjemveien 42B - Nabolaget Andebu - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andebu sentrum Linje 124, 150	5 min 0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min 16.1 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 16 km

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

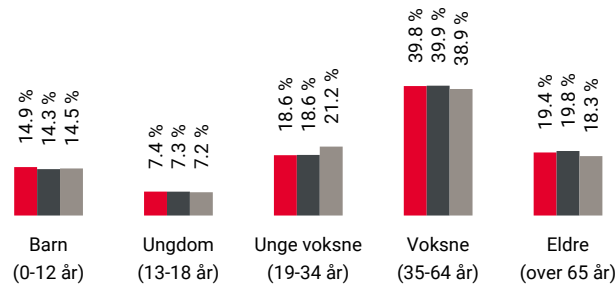
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	14 min 1.3 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	5 min
Meny Andebu PostNord	6 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

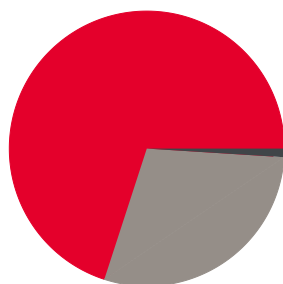
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 8 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.7 km

⚽ H-Glass Arena 10 min
Fotball, friidrett 0.8 km

🚴 Treningssenteret Andebu 7 min

Boligmasse



■ 70% enebolig
■ 1% blokk
■ 29% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

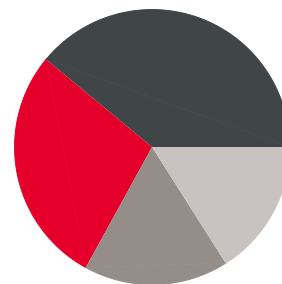
7 min



Gokstad Apotek, Andebu

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



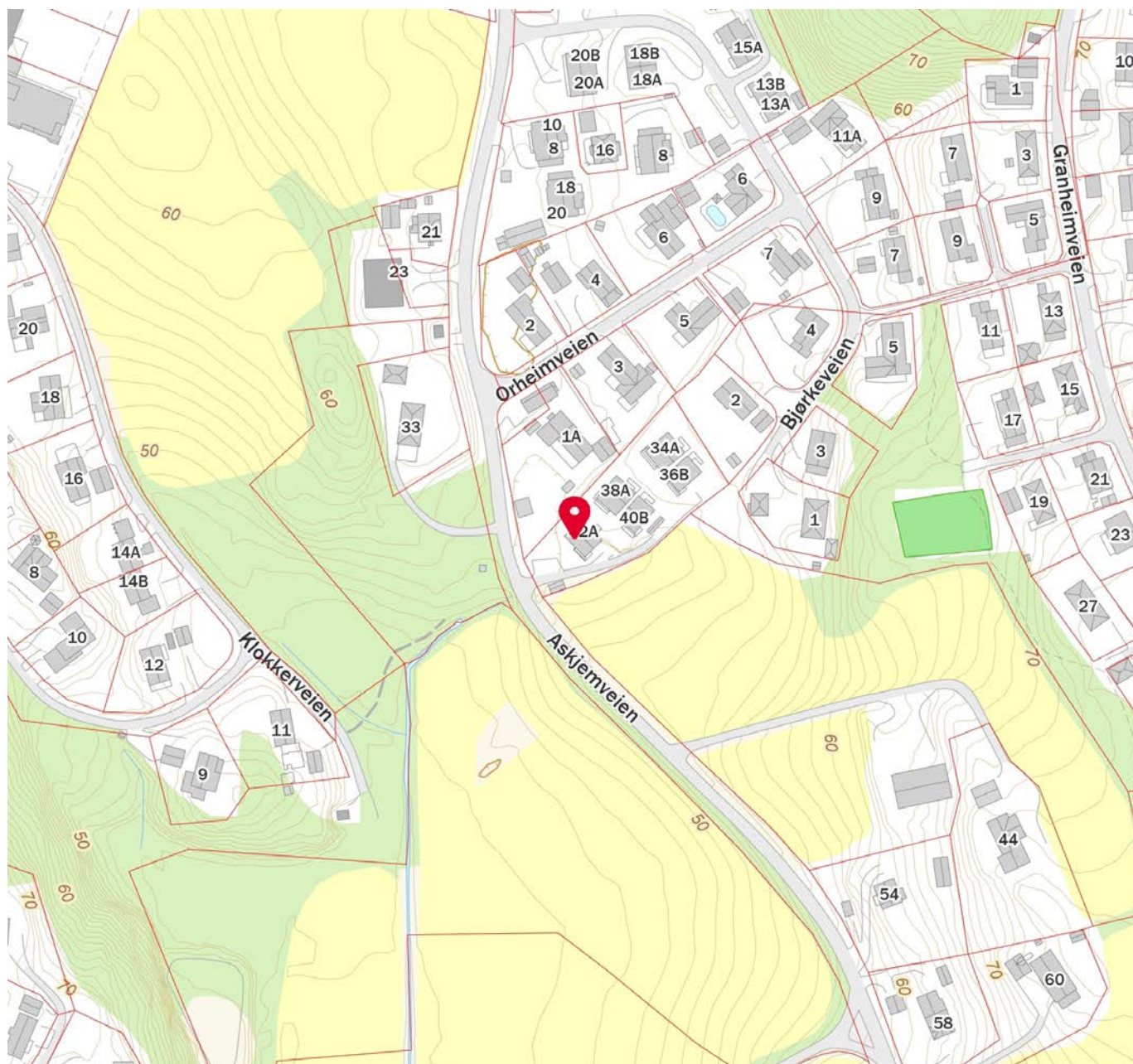
0%

44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Andebu

Andebu ligger i Sandefjord kommune og har ca 5700 innbyggere.

Andebu var en tidligere jord- og skogbrukskommune.

Andebu sentrum ligger ca 20 min. kjøring fra Sandefjord og Tønsberg. Andebu har mange aktive lag og foreninger og revylivet har satt kommunen på kulturkartet i mange år.

Andebu er grønn og fin om sommeren. Late sommerdager kan tilbringes ved Askjemvannet, Stålerødvannet eller Kleivern. Her finner du både badestrender, brygge

med toalettanlegg og godt med parkeringsplasser.

Strendene er tilrettelagt for handikappede. Det er mange flotte turområder i Andebu enten du liker lett eller kupert terreng. Om vinter kan du ta frem skiene og ta en tur i en av de mange oppkjørte skiløypene, eller ta en kveldstur i en av lysløypene.



Andebu for store og små

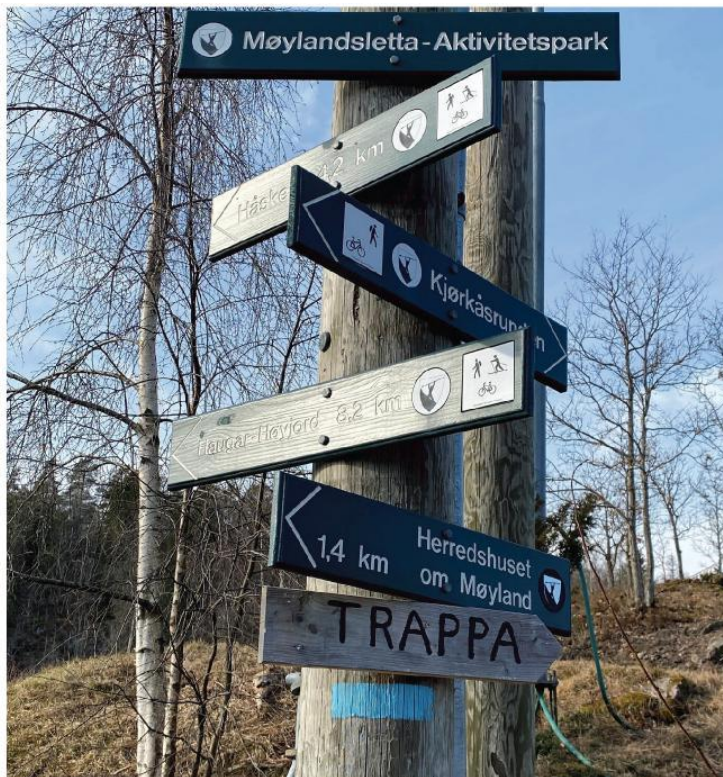
I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos.

Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. I skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød har det kommet lys, så her er det fint å gå selv om skumringen er på vei.





Ved Andebu skole finner du H-Glass Arena som er hovedfotballbanen til Andebu. Ved skolen finner du også akebakken som er etablert for skolen, med lys og gapahuk på toppen. Her har du også Andebu diskolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskolf der.

På Håskén har du gokartbane, driftingbane, og Håskén diskolfbane med 18 hull.

Andebu kan også by på en frivillighetsentral som virkelig jobber for nærmiljøet, og at det skal være aktiviteter og tilbud til alle, uansett alder.

<https://andebu.frivilligsentral.no/>
<https://tot.dnt.no/barnasturlag/>

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet i tomannsbolig
 Askjemveien 42 B, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 218, bnr. 18, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 21248-1557

Referansenummer: TG1010

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsent AS]
en sammensatt virksomhet
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2017 på et plan i byggets øverste etasje i horisontaldelt tomannsbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Sameiet har en felles garasjekjeller der leiligheten har 1 parkeringsplass og en bod på 5 m².

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Det er stedvis merker i dørkarmen etter rullator. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Dette er en forenklet tilstandsrapport som bare tar for seg de innvendige flatene tilknyttet denne leiligheten. For utvendig vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer vises til sameiets vedtekter og budsjetter.

Selveierleilighet i tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Balkongdør er justert etter befaring. Noe mindre sår i dør har behov for vedlikehold. Balkong på 15 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Stående rekkverk på 1 meter. Montert elektrisk markise. Platting ved inngangsparti på 5 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fundamentert på løsmasser. Levegger av stående kledningsbord. Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuksikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon, inspeksjonsluke i gavl. Utvendig teknet med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av stål. Trinn montert for feier.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv i entré. Øvrige gulv med parkett. Vegger og tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er ikke montert ildsted leiligheten. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er standard malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående micro. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler i entré og bad/vaskerom. Panelovner i stue og kjøkken. Mulig for peisovn i stue. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert i bod. Ekspansjonsventil er ført til bad. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

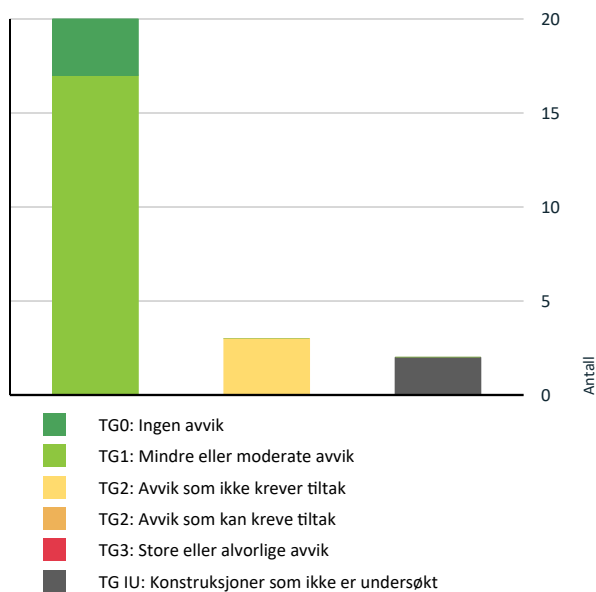
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

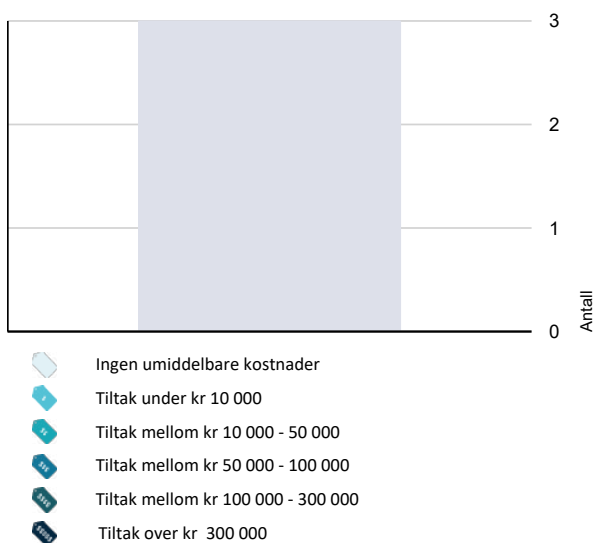
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2017. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet i tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I TOMANNSBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveierleilighet, snr 2

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkongdør er justert etter befarings. Noe mindre sår i dør har behov for vedlikehold.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 15 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre.

Stående rekkverk på 1 meter.

Montert elektrisk markise.

Platting ved inngangsparti på 5 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fundamentert på løsmasser.

Levegger av stående kledningsbord.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon, inspeksjonsluke i gav. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør av stål. Trinn montert for feier.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det mangler musebånd i hjørnekasse.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i vegg over spisestuevindu.

Merke i gulv på gjestesoverom etter blomsterpote.

Glippe under gulvlister rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Merke etter blomsterpote.



Sprekk i vegg.

TG 1 Overflater

Flislagt gulv i entré. Øvrige gulv med parkett.

Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Det er et lite hakk i gulv på hovedsoverom. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Innvendige dører

Det er standard malte glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående micro. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG 1U Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler i entré og bad/vaskerom. Panelovner i stue og kjøkken.

Tilstandsrapport

Mulig for peisovn i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert i bod.
Ekspansjonsventil er ført til bad.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Fremvis kontroll fra DLE fra 2019 uten avvik.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

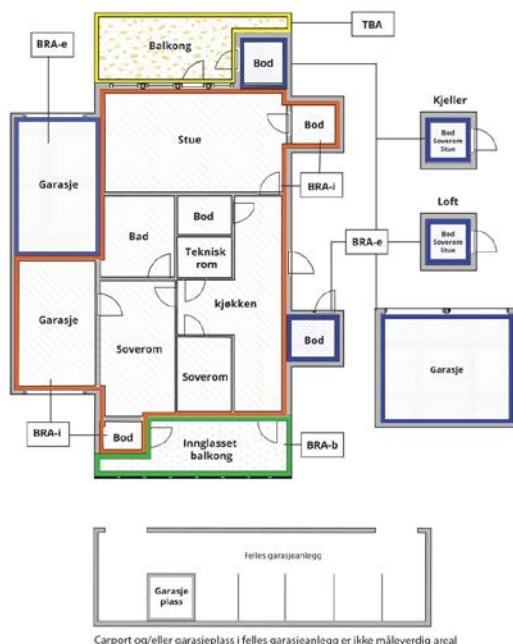
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet i tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	85			85	20
Garasjekjeller		5		5	
SUM	85	5			20
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom 1, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bod		
Garasjekjeller		Bod	

Kommentar

Areal:

Entré: 4,8 m²

Soverom 1: 7,2 m²

Bad: 5,6 m²

Stue/kjøkken: 48,8 m²

Soverom 2: 12,5 m²

Bod: 3,1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet i tomannsbolig	82	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug Vidar Akerholt	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	18		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Askjemveien 42 B							
Hjemmelshaver Akerholt Gerd							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025	Gjennomgått på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.02.2012		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	22.04.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.11.2017	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.11.2017.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	
2	24.04.2025	
3	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG1010>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250057	

Selger 1 navn
Vidar Akerholt

Gateadresse	
Askjemveien 42B	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Gerd akerholt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eikka

Polise/avtalnr.

319473

Document reference: 1311250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250057

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250057

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Akerholt	bf17266f373042f29512bda9 5ba19ac6010dff5d	22.04.2025 14:21:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250057

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAGERTUN HAGE.

INNLEDNING:

Ordensreglene for Sameiet Fagertun Hage har til hensikt å skape trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. Det er viktig at alle har forståelse for reglene og at de blir respektert. Lojal oppfølging er et viktig bidrag til godt bomiljø.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, både sameiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

Beboere plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes også av andre som gis adgang til leiligheten.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

FELLESAREAL:

Alle inngangsdører og port til garasjen, skal til enhver tid være låst.

Bruk av åpen ild, samt røyking er forbudt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget inkl. bodene.

Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig.

Reparasjoner av bil som medfører oljesøl eller annen tilsmussing, skal ikke utføres i garasjen eller på parkeringsplassene. Bilvask skal skje utenfor garasjen.

Beboere plikter å verne om trær, plener og ytre anlegg. Det er ikke tillatt å kutte trær og større busker på egenhånd.

FASADE/TERRASSER:

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket, av sikkerhetsmessige grunner.

Terrassene må ikke brukes eller rengjøres slik at det sjenerer andre.

Alle må se til at nedløp og renner holdes fri for løv og annet avfall for å hindre tette løp.

Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill. Vær oppmerksom på eventuell brannfare.

Det er ikke tillatt å endre på terrassens brystvern/rekkverk.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens terrasse i andre farger enn opprinnelig vedtatt, er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med fasade endringer, utbygginger eller liknende.

LEILIGHETER:

Alle rom skal holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser. Det er ikke tillatt å kaste annet enn toalettpapir i toalettet.

RO OG ORDEN:

Beboere skal unngå støy mellom kl. 23.00 og 07.00. La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå så høyt at naboer sjeneres. Høylytt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle naboer.

Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Nødvendige arbeid utenfor disse tider må bare skje i begrenset omfang. Naboer bør varsles.

ANTENNE:

Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

AVFALL:

Husholdningsavfall, plastemballasje og annet restavfall skal pakkes godt inn i poser og kastes i containere i avfalls skuret. Vær nøye med å knytte igjen posene slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i skuret.

Papp og papir skal kastes i container merket papir.

BODER:

Hver seksjon har en bod i garasjen. Beboerne må selv besørge renhold av boden og holde den låst.

Området rundt bodene må holdes ryddige og pene.

Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene. Unntaket er bruk av stikkontakter i bod gang, disse er til bruk for alle.

SYKLER:

Sykler skal fortrinnsvis plasseres på eget anvist parkeringsplass i garasjen.

DYREHOLD:

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

GARASJE:

Parkering i garasjeanlegget skal kun skje på anvist plass.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

Det skal søkes styret ved evt. montering av ladepunkt til el-bil. Avlesing og fakturering av strøm til el-bil, skjer 31. desember og 30. juni.

PARKERING OG KJØRING:

Parkering ute må kun skje i parkeringslommene.

Parkeringsplassene kan benyttes av sameiets gjester samt til annen korttidsparkering tilknyttet sameiets og sameiets private aktiviteter.

Vis hensyn ved kjøring på veien inn til husene. Unngå tomgangskjøring.

MELDEPLIKT:

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l., slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet.

SANKSJONER:

Skader som påføres boligsameiet eller andre beboeres eiendeler, av beboer eller besøkende i sameiers leilighet, er vedkommende sameiers ansvar.

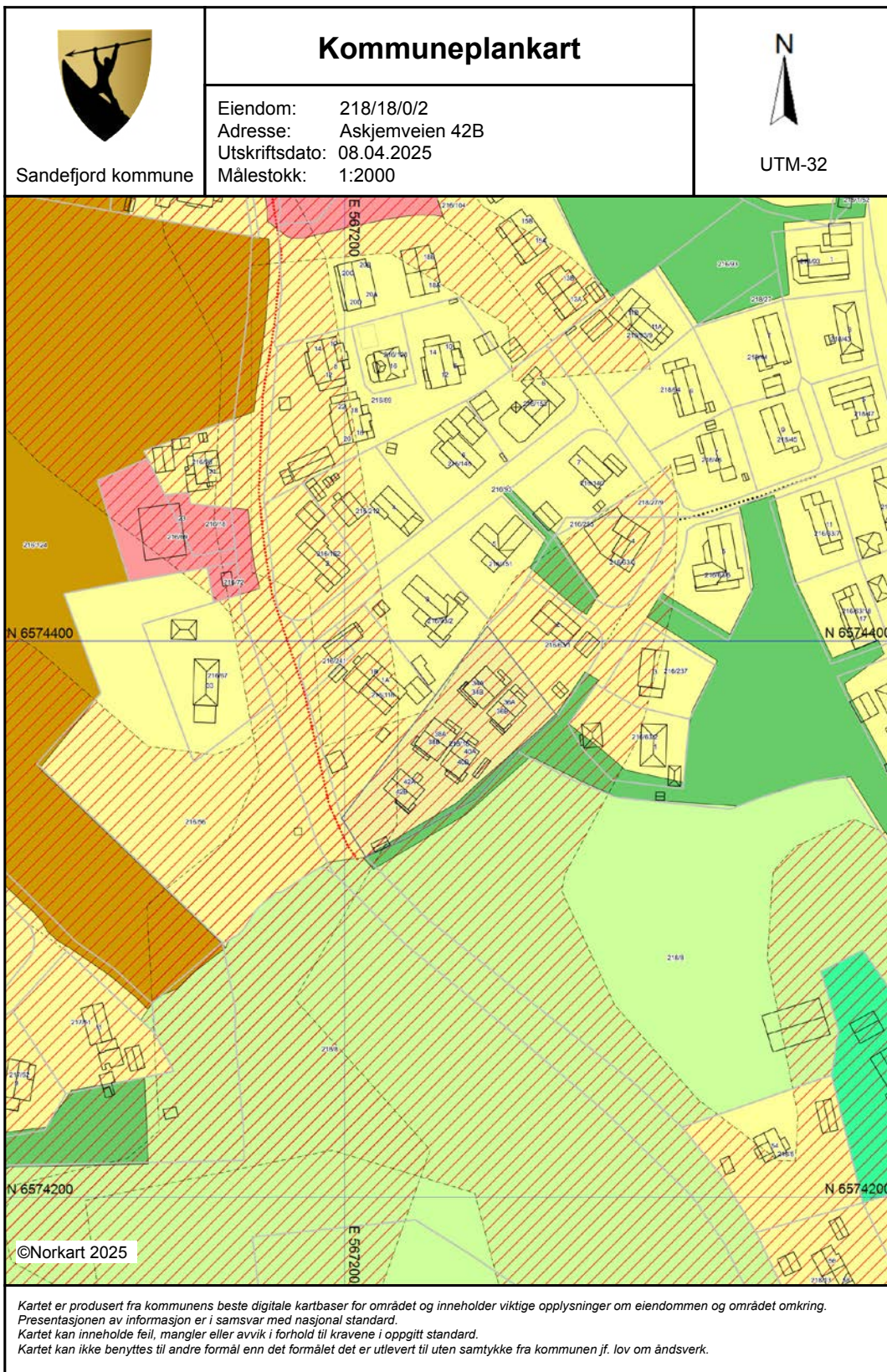
Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som en beboer ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder. Utgifter styret måtte få, for eksempel til utrykning, meklings, telefon osv. i forbindelse med husbråk/overtredelse av ordensreglene, vil bli belastet den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

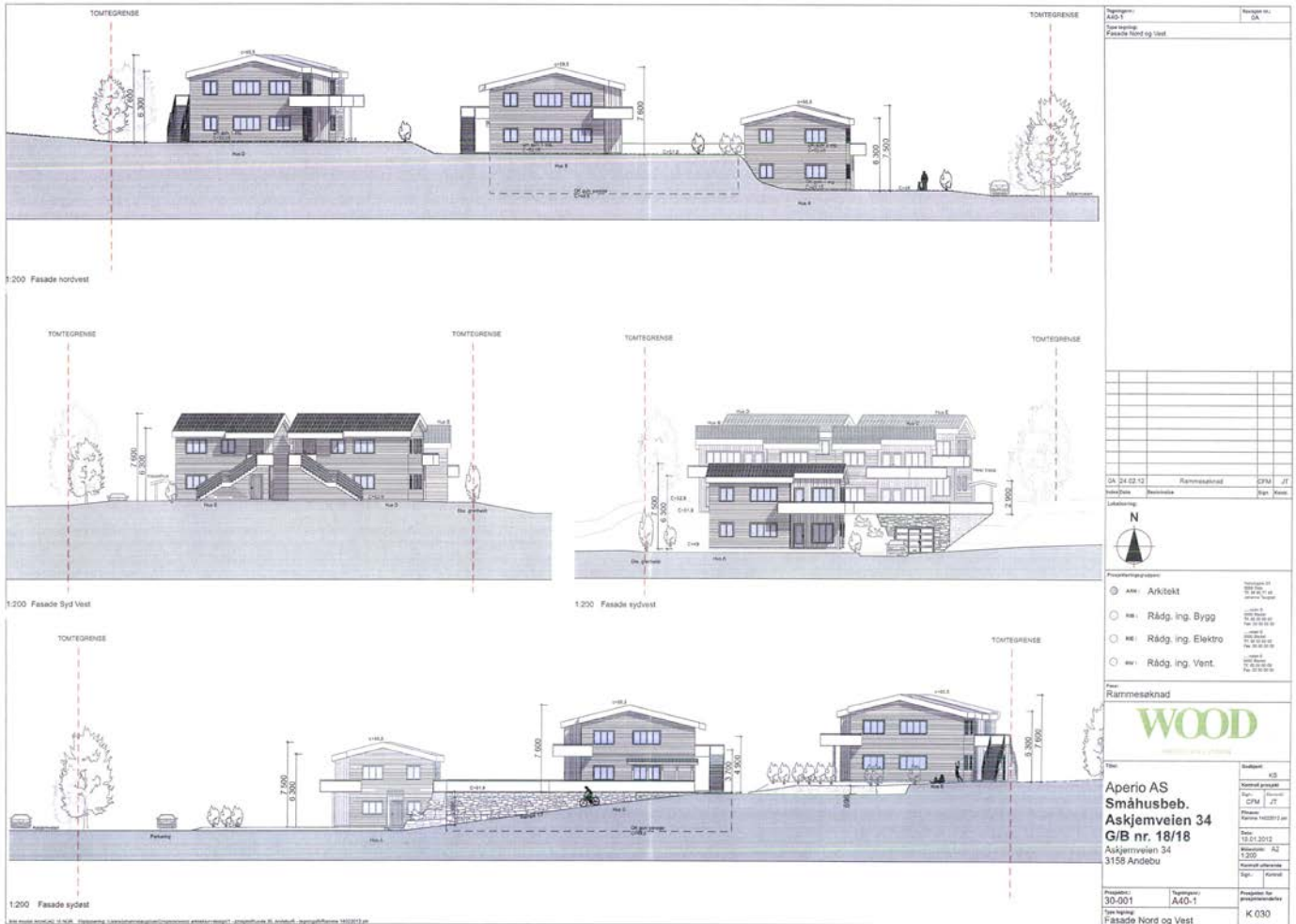
ENDRINGER:

Sameiermøte kan endre disse ordensreglene.

Vedtatt på sameiermøte den: 07.06.2021



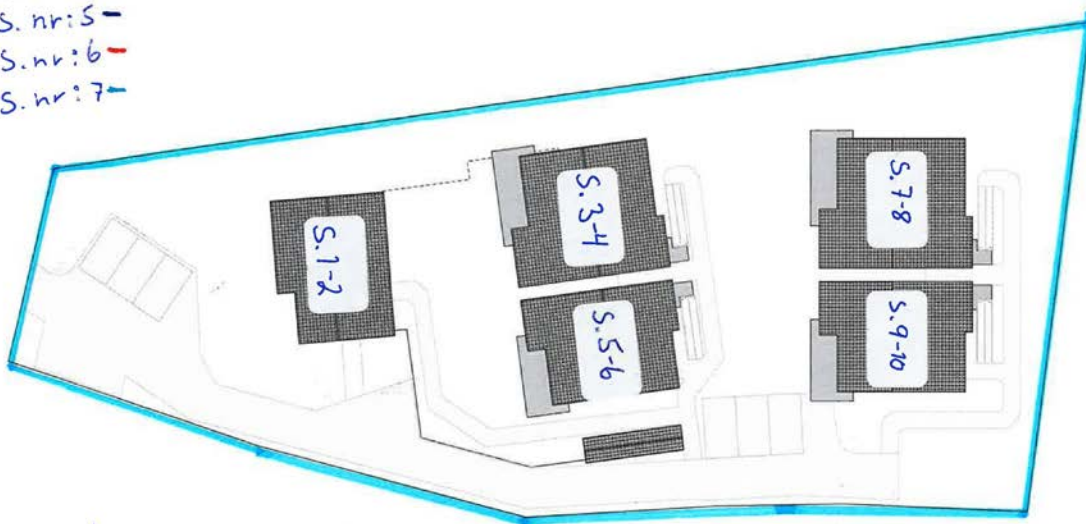




Jon O. Myrall for Fagersten hage A/S

S.nr: 1 —
S.nr: 2 —
S.nr: 3 —
S.nr: 4 —
S.nr: 5 —
S.nr: 6 —
S.nr: 7 —

S. nr: 8 —
S. nr: 9 —
S. nr: 10 —

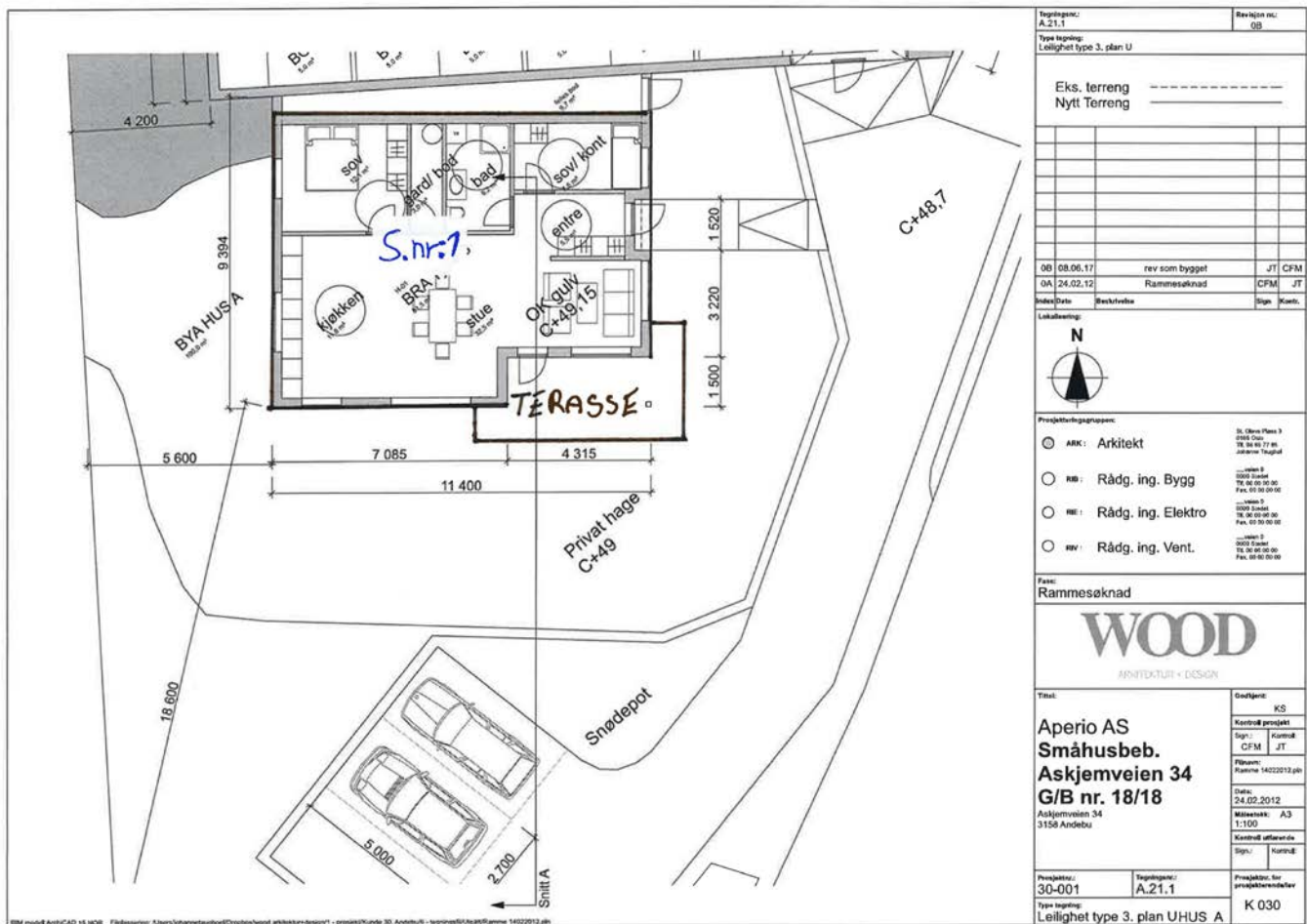


Summen er felles.

[illegible]

Seksjonslagføring for Gnr. 218, Bnr. 78 i Sandylind kommunen.

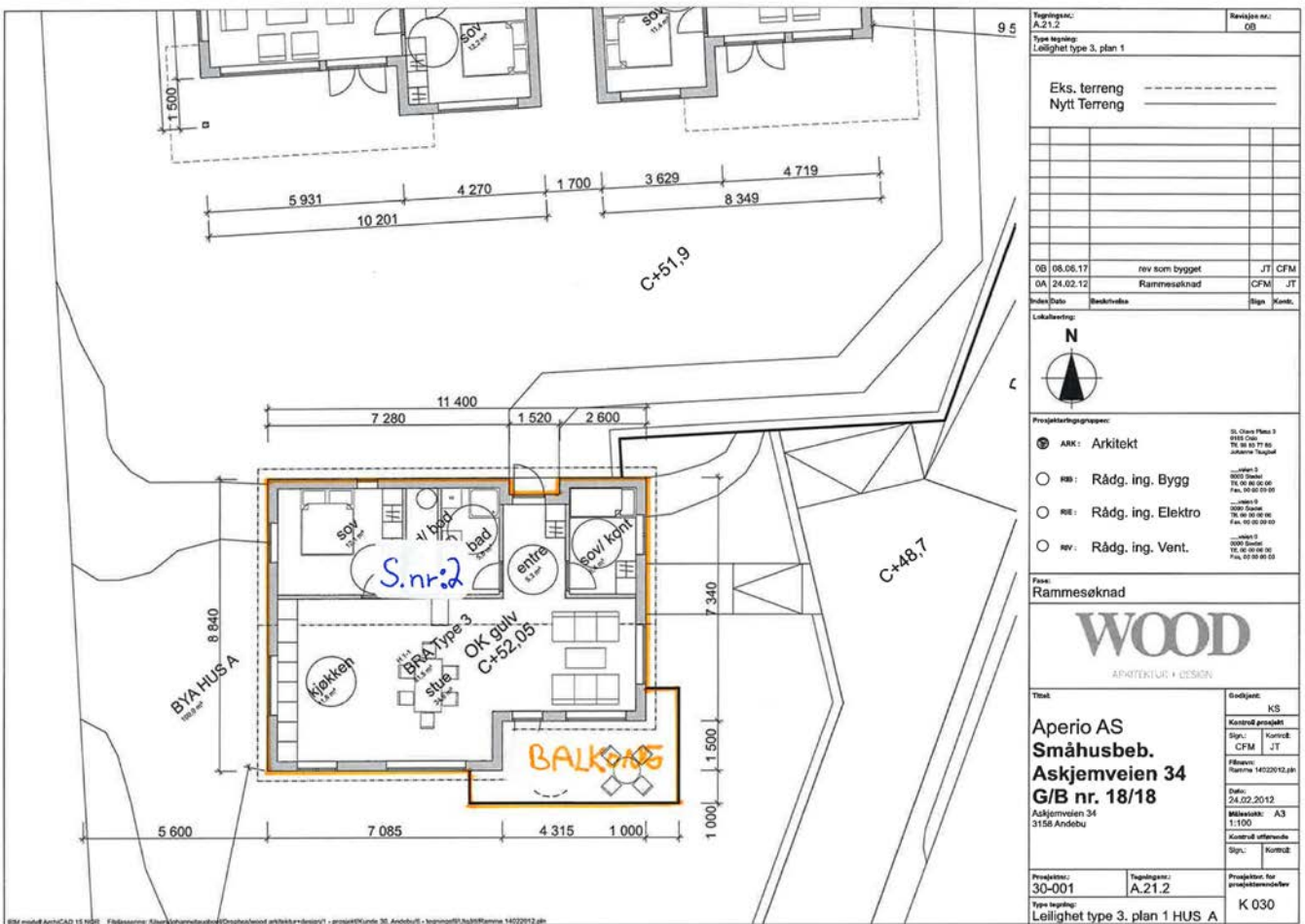
fra Jon O. Myrøll for Fagerlund hage AS



Seksjonsbygging for G.nr. 178, Bnr. 18 i Sandefjord kommune.

Tegningsnr.: A.21.1		Revisjon nr.: 00									
Type tegning: Leilighet type 3, plan U											
Eks. terreng		Nytt terreng									
<table border="1"> <tr> <td>08.06.17</td> <td>rev som bygget</td> <td>JT</td> <td>CFM</td> </tr> <tr> <td>04.02.12</td> <td>Rammesøknad</td> <td>CFM</td> <td>JT</td> </tr> </table>				08.06.17	rev som bygget	JT	CFM	04.02.12	Rammesøknad	CFM	JT
08.06.17	rev som bygget	JT	CFM								
04.02.12	Rammesøknad	CFM	JT								
Lokalisering:											
Prosjektgruppe: - ARK: Arkitekt - RB: Rådg. ing. Bygg - RE: Rådg. ing. Elektro - RV: Rådg. ing. Vent.											
Fase: Rammesøknad											
WOOD ARCHITECTURE • DESIGN											
Tittel: Aperio AS Småhusbeb. Askjemveien 34 G/B nr. 18/18 Askjemveien 34 3158 Andebu		Godkjent: KS Kontroll prosjekt: Sign.: CFM, Kontroll: JT Planen: Rammesøknad 14022012.gib Dato: 24.02.2012 Målestokk: A3 1:100 Kontroll utført: Sign.: Kontroll:									
Prosjektnr.: 30-001 Type tegning: Leilighet type 3, plan UHUS A		Tegningsnr.: A.21.1 Prosjektfor. for prosjekterende: K 030									

For O. Myrwall for Fagerstuen hage AS

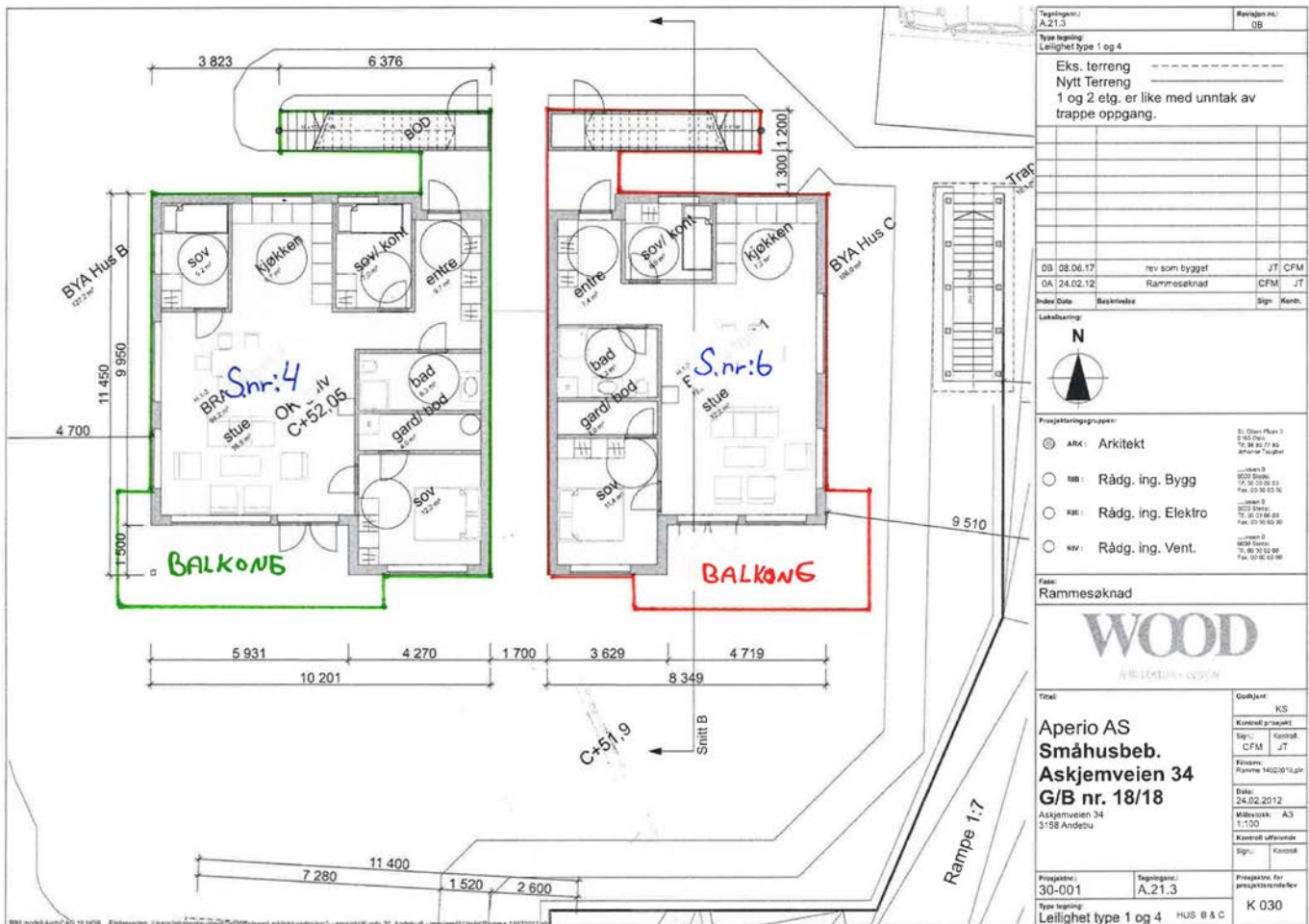


Seksjon's begjæring for S.nr. 218, B.nr. 18 i Sande fjord kommune.

80



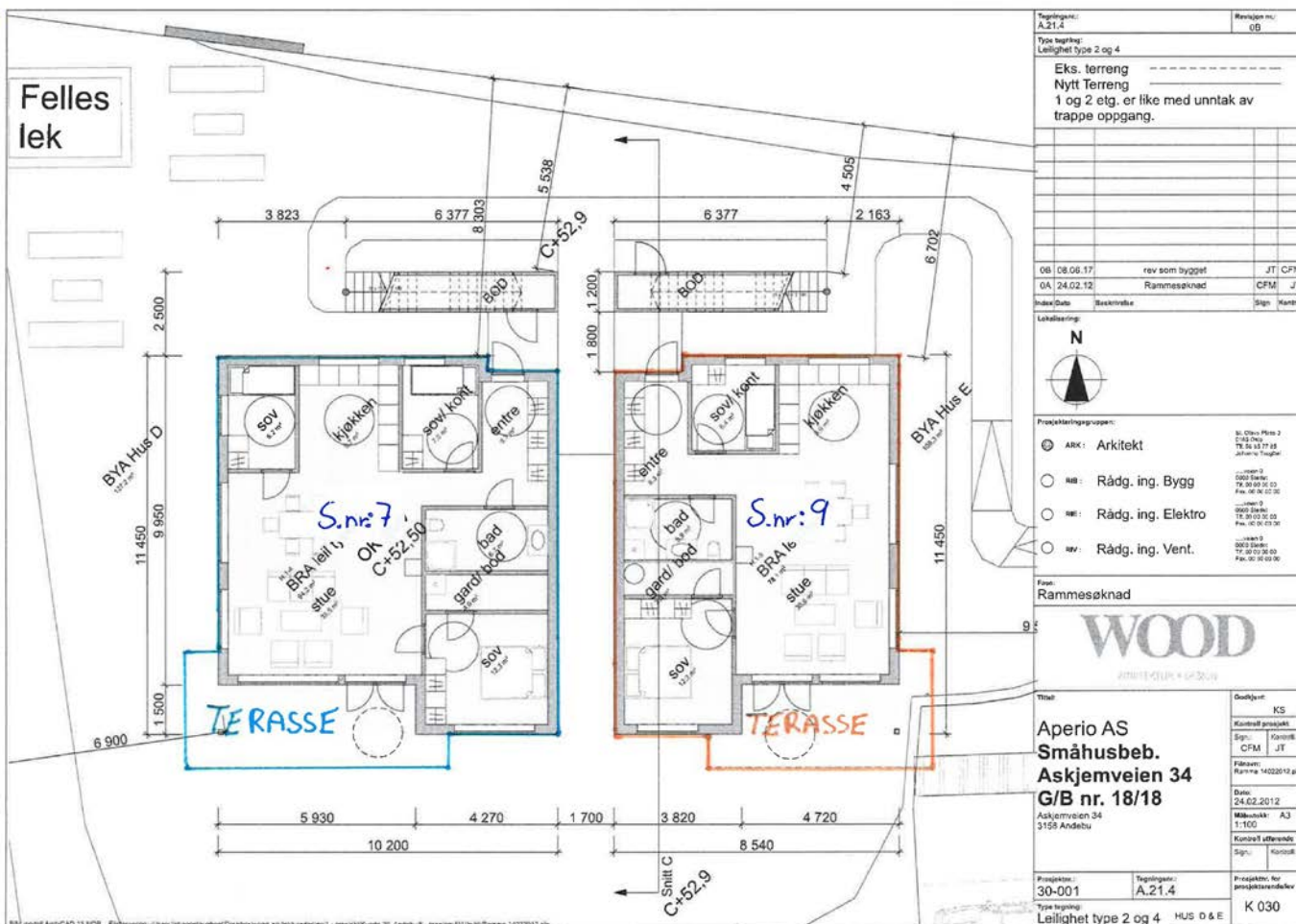
For O. Myrvald for Fagerheim hage AS



Sek sjøns begjøring for S.nr: 218, Bm. 78 i Sandfjord kommun.

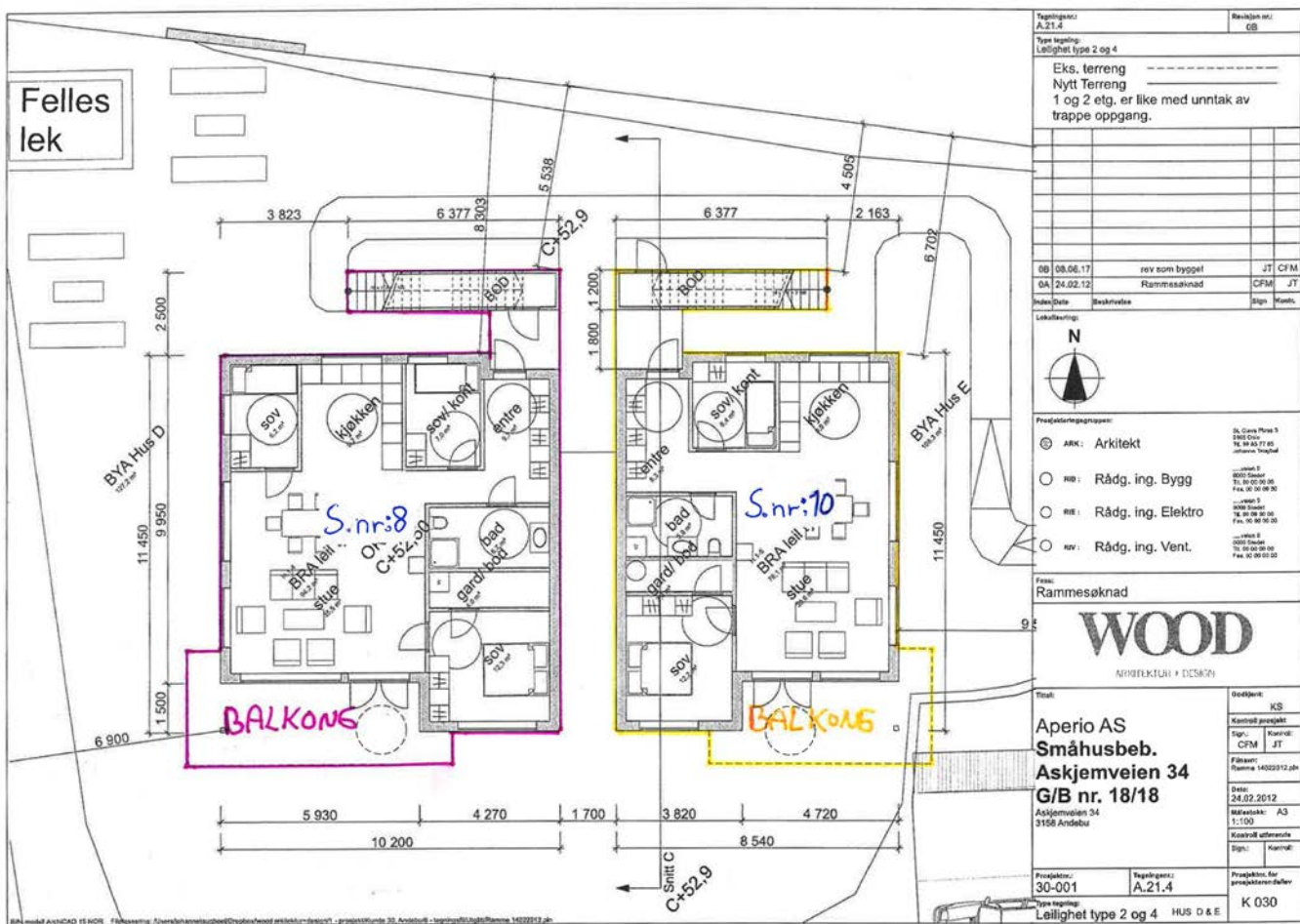
Tegningsnr.: A21.3		Revisjonsnr.: 08	
Type tegning: Leilighet type 1 og 4			
Eks. terreng: Nytt Terreng			
1 og 2 etg. er like med unntak av trappe oppgang.			
08	08.06.17	rev som bygget	JT CFM
0A	24.02.12	Rammesaknad	CFM JT
Index	Date	Beskrivelse	Sign. Mønt.
Løsløsting:			
Prosjekteringsgruppe:			
ARK:	Arkitekt	EL: Ove Rasmussen	21.02.12
BB:	Rådg. ing. Bygg	EL: Ove Rasmussen	21.02.12
KE:	Rådg. ing. Elektro	EL: Ove Rasmussen	21.02.12
KEV:	Rådg. ing. Vent.	EL: Ove Rasmussen	21.02.12
Fase: Rammesaknad			
Tittel:		Godkjent:	
Aperio AS		KS	
Småhusbeb.		Kontroll prosjekt:	
Askjemveien 34		Sign. Kontroll:	
G/B nr. 18/18		JT	
Askjemveien 34		Forside:	
3158 Andebu		Rammesaknad 14/02/12 LSP	
Prosjekt:		Date:	
30-001		24.02.2012	
Type tegning:		Målestokk:	
Leilighet type 1 og 4		A3	
HUS B & C		Kontroll utførende:	
		Sign. Kontroll:	
		K 030	

For
for O. Myrvald for Fagerlun hage 4/5



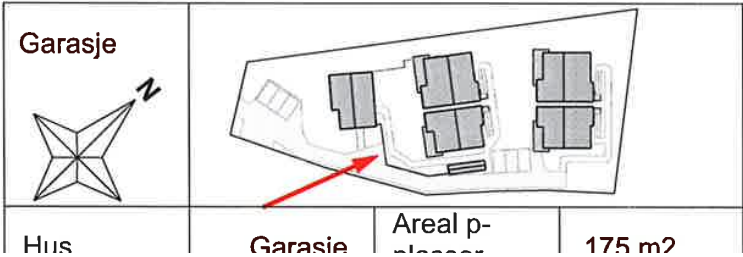
Seksjonsbegjøring for S.nr. 7/8, B.nr. 18 i Samdalsd kommunen.

Jon O. Nyvoll for Fagerstum hage A/S



Se ksjons begjæring for S.nr. 718, B.nr. 18 i Sand Hord kommun.

Seksjonsbegjæring for G.nr. 218, B.nr. 18 i Sande fjord kommune.



**Det innkalles med dette til ordinært årsmøte
torsdag 02 mai 2024 kl. 18.30
på Møyandsenteret, Andebu Sentrum, 3158 Andebu**

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
 - a. Godkjenning av innkalling
 - b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av protokollfører og minst to seksjonseiere til å medundertegne protokollen
 - e. Godkjenning av dagsorden
2. Gjennomgang av styrets årsberetning 2023
3. Gjennomgang av årsregnskap 2023
4. Revisjon av budsjett 2024
5. Valg
 - a. Styreleder
 - b. To styremedlemmer
 - c. Et varemedlem

Seksjonseier som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt.

Andebu 15.april 2023
Sameiet Fagertun Hage
ved styreleder

Glenn Isaksen

Vedlegg:

Styrets årsberetning 2023
Årsregnskap for 2023
Budsjett 2024
Fullmakt

Årsberetning sameiet Fagertun hage 2023

Styret har bestått av :

Leder: Glenn Isaksen

Styremedlem: Kristoffer Lima

Styremedlem: Mona Solheim Knutsen

Varamedlem: Håkon Kvernsmyr

I løpet av 2023 har styret gjennomført følgende:

-1 årsmøte

-1 beboermøte

-2-3 styremøter

-1 dugnad

Også i år har styret jobbet med oppgaver som økonomi, HMS, innkjøp, vedlikehold og andre saker som har kommet opp. Styret mener at utgiftene har steget en del i år, og ønsker derfor å foreslå og øke fellesutgiftene noe. Dette tas opp på beboermøtet etterpå.

Ellers har Nils Gulli tatt seg av brøytingen i 2023/24 og fortsetter med det.

Vedlikeholdet har vært generelt, og noe blir gjort på dugnad.

Andebu 30/4 2024

Mona Solheim Knutsen

Årsrapport 2023

Sameiet Fagertun hage
Organisasjonsnr. 922 688 044

Innhold:

Årsregnskap

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap pr 31.12. Sameiet Fagertun hage

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		222 058	216 000
Annen driftsinntekt		9 041	12 976
Sum driftsinntekter	1	231 099	228 976
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	195 821	243 222
Sum driftskostnader	1	195 821	243 222
Driftsresultat		35 278	-14 246
Finansposter			
Annen renteinntekt		1 460	260
Netto finansposter		1 460	260
Resultat før skattekostnad		36 738	-13 986
Årsresultat		36 738	-13 986
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital	2	36 738	-13 986
Sum overføringer og disponeringer		36 738	-13 986

Balanse pr 31.12. Sameiet Fagertun hage

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	3	25 730	25 185
Sum fordringer		25 730	25 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	141 961	108 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 961	108 570
Sum omløpsmidler		167 691	133 755
Sum eiendeler		167 691	133 755

Balanse pr 31.12. Sameiet Fagertun hage

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital			
Annen egenkapital	2	145 260	108 522
Sum opptjent egenkapital		145 260	108 522
Sum egenkapital		145 260	108 522
Gjeld			
Leverandørgjeld		22 431	23 501
Annen kortsiktig gjeld			1 732
Sum kortsiktig gjeld		22 431	25 233
Sum gjeld		22 431	25 233
Sum egenkapital og gjeld		167 691	133 755

Andebu 31.12.2023/26.04.2024
Sameiet Fagertun hage

Kristoffer Gran Lima
Styremedlem

Glenn Vegard Isaksen
Styreleder

Mona Solheim Knutsen
Styremedlem

Note 1 - Spesifisering av resultatregnskapet

Kostnader	2023	2022
Strøm felles	21 346	20 281
Verktøy	0	3 375
Vedlikehold fellesarealer	46 521	97 931
Rep.og vedlikehold utstyr	0	200
Regnskap	12 466	9 855
Datakommunikasjon	57 814	53 677
Forsikringspremie	48 433	42 756
Datautstyr	0	9 188
Gaver, fradragsberettiget	0	0
Annen kostnad	9 241	5 959
Sum	195 821	243 222

Inntekter	2023	2022
Refusjon felleskostnader	222 058	216 000
Eierskiftegebyr	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	9 041	12 976
Sum	231 099	228 976

Note 2 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022		108 522	108 522
Årsresultat		36 738	36 738
Kontantinnskudd			
Egenkapital 31.12.2023		145 260	145 260

Det er ikke foretatt innbetaling til egenkapital av sameierne.

Note 3 - Fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Periodisert forsikring	25 730	22 700
Påløpt, ikke betalt felleskostnader	0	1 606

Note 4 - Bankinnskudd

	2023	2022
Driftskonto 2500.25.63269	64 448	62 512
Vedlikeholdskonto 2500.25.81119	77 513	46 059



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Askjemveien 42B
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre